

東京カンテイ、竣工から10年間での運用&売却による“お買い得駅”ランキングを発表

近畿圏の第1位は「西大橋」、最大差益は坪547.3万円/年利回り29.55%

運用益・売却益・年利回りでもトップ、差益の坪300万円超えは第9位→第16位まで拡大

●ランキング上位30駅のうち20駅は大阪市内に立地、大阪市中心部が投資適地である状況は変わらず

2015年に取得した新築マンションを10年間に渡って賃貸運用した上で2025年に売却した場合の差益を試算すると、最も“お買い得だった”駅は大阪メトロ長堀鶴見緑地線「西大橋」で、その差益は坪547.3万円(70㎡換算で11,589万円)となった。差益の内訳は運用益が坪163.0万円、売却益が坪384.3万円で、対象88駅の中では運用益・売却益・年利回りでもトップとなった。なお、昨年トップだった「大阪」は対象となるサンプルがなかったためランキングに登場してきていない。「西大橋」の年利回りは29.55%と、東京都心部に位置する駅と遜色ない収益性を示している。掲出した上位30駅における年利回りの平均値は15.50%で、前年から1.23ポイント上昇した。

ランキング上位30駅のうち、「高槻」を除く全てが大阪市・神戸市・京都市に位置している。大阪エリアの駅数は19駅→20駅と微増、今回は新幹線ターミナル駅である「新大阪」が上位にランクインしたが、他の駅はいずれも投資適地である同市中心6区(福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区)に位置しているという状況に変わりはない。大阪エリア以外の駅数を見てみると、京都エリアは6駅→7駅に微増、神戸エリアは4駅→2駅に減少するなど、僅かながら“三極”における駅数の関係性に变化が認められる。

近畿圏 過去10年間におけるマンション所有→運用&売却による「お買い得駅」ランキング 2025

順位	沿線名	駅名	平均坪賃料(円/月)		運用益(A) (万円/坪)	平均坪単価(万円)		売却益(B) (万円/坪)	差益(=A+B) (万円/坪)	年利回り
			新築時	築10年時		新築分譲時	中古流通時			
1	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	西大橋	12,445	14,724	163.0	185.2	569.5	384.3	547.3	29.55%
2	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	11,960	13,653	153.7	284.8	549.7	264.9	418.6	14.70%
3	大阪メトロ堺筋線	長堀橋	10,548	12,123	136.0	229.9	501.8	271.9	407.9	17.74%
4	大阪メトロ四つ橋線	四ツ橋	10,626	13,626	145.5	175.7	431.7	256.0	401.5	22.85%
5	大阪メトロ御堂筋線	中津	9,655	11,100	124.5	216.9	483.5	266.6	391.1	18.03%
6	大阪メトロ堺筋線	北浜	9,002	10,206	115.2	209.8	482.0	272.2	387.4	18.47%
7	大阪メトロ谷町線	中崎町	9,723	10,882	123.6	239.2	480.9	241.7	365.3	15.27%
8	京阪本線	祇園四条	11,073	11,380	134.7	283.6	512.4	228.8	363.5	12.82%
9	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	10,860	12,256	138.7	344.3	542.7	198.4	337.1	9.79%
10	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	10,291	11,248	129.2	191.1	396.2	205.1	334.3	17.49%
11	JR京都線	高槻	9,720	10,405	120.8	200.9	410.6	209.7	330.5	16.45%
12	JR大和路線	JR難波	9,245	11,921	127.0	159.3	350.3	191.0	318.0	19.96%
13	大阪メトロ千日前線	西長堀	9,011	10,794	118.8	178.6	369.2	190.6	309.4	17.32%
14	京都市営地下鉄東西線	東山	10,248	11,623	131.2	302.1	478.5	176.4	307.6	10.18%
15	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	9,326	10,096	116.5	189.5	378.7	189.2	305.7	16.13%
16	JR大阪環状線	天王寺	9,289	12,018	127.8	219.8	394.8	175.0	302.8	13.78%
17	JR神戸線	神戸	9,218	10,216	116.6	192.6	373.6	181.0	297.6	15.45%
18	大阪メトロ御堂筋線	梅田	9,446	11,246	124.2	193.9	361.6	167.7	291.9	15.05%
19	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	11,678	11,657	140.0	284.2	429.2	145.0	285.0	10.03%
20	大阪メトロ堺筋線	南森町	9,519	10,599	120.7	188.1	352.4	164.3	285.0	15.15%
21	JR京都線	新大阪	8,369	9,668	108.2	155.8	325.9	170.1	278.3	17.86%
22	大阪メトロ千日前線	阿波座	8,868	9,719	111.5	197.9	358.4	160.5	272.0	13.74%
23	阪急京都線	京都河原町	9,296	10,001	115.8	262.0	417.4	155.4	271.2	10.35%
24	大阪メトロ御堂筋線	心齋橋	10,359	10,848	127.2	221.3	363.6	142.3	269.5	12.18%
25	阪急神戸線	中津	8,026	9,216	103.5	153.0	318.4	165.4	268.9	17.58%
26	神戸市営地下鉄海岸線	ハーバーランド	7,181	10,036	103.3	166.7	315.7	149.0	252.3	15.13%
27	阪急京都線	烏丸	9,692	9,938	117.8	184.3	317.0	132.7	250.5	13.59%
28	京都市営地下鉄烏丸線	四条	10,611	9,121	118.4	265.4	395.8	130.4	248.8	9.37%
29	大阪メトロ谷町線	東梅田	9,483	10,610	120.6	179.0	303.7	124.7	245.3	13.70%
30	大阪メトロ御堂筋線	大国町	7,974	9,382	104.1	159.4	300.1	140.7	244.8	15.36%

※運用益は賃料水準の経年低下を加味した10年間での収益額、売却益は新築分譲時・中古流通時における価格の差額。

※差益が同値の場合は、新築分譲時の坪単価が高額の方を上位にしている。

※ここでは各種手数料、維持管理や修繕に係る費用、空室によって家賃収入が得られない期間での未収入分などは考慮しておらず、試算額の最大値を示している。

※上表の数値は2014年～2016年の分譲物件を対象に試算したものであり、現在分譲中の新築マンションに対する将来的な収益を保証するものではない。

本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部

※本記事の無断転用を禁じます